



Séance ordinaire du mercredi 18 décembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit décembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOUL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Thierry DEWINTRE, Carole DONADA, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN.

Absents / Excusés :

Fabien ABERT, Djamel BOUMAAZ, Chantal CLARAC, Véronique DEMON, Pierre DUDIEUZERE, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Prado Concorde - SAS du Prado - Commune de Castelnau-le-Lez - Modification du périmètre du PUP périmétral "Prado Concorde- Charles de Gaulle Sud" - Modification du programme d'équipements publics du PUP "Prado Concorde" - Avenant n°1 à la convention initiale - Retrait de la délibération n°M2018-345 du 19 juillet 2018 - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Cet outil est défini, notamment aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaire et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci peut leur être attribuée.

Le Groupement HELENIS/OPALIA, lauréat d'un appel à projets organisé par la Mairie de Castelnau-le-Lez, pour la cession à titre onéreux des terrains de l'ancienne gendarmerie en entrée de ville depuis Montpellier, a déterminé un projet global de constructions nouvelles de grande ampleur, de 28 000 m² de Surface De Plancher (SDP) environ.

Le 20 juillet 2015 l'offre du groupement HELENIS/OPALIA a été adoptée à l'unanimité par le comité ad hoc en charge du concours, et par une délibération en date du 21 septembre 2015, le Conseil municipal de Castelnau-le-Lez a définitivement adopté le projet qui sera dénommé « *Prado-Concorde* », réalisé par la SAS du Prado.

Le projet « *Prado-Concorde* », participe de manière significative au renouvellement urbain et au développement durable avec notamment une intégration urbaine maîtrisée, propose une mixité fonctionnelle, avec notamment des logements (libres et primo-accédant), des logements locatifs sociaux, une résidence seniors, un campus organisé autour d'une école d'enseignement supérieur, des bureaux, commerces, une école primaire privée. Ce programme est réparti entre plusieurs bâtiments organisés autour notamment d'espaces verts en cœur d'îlot.

Ce projet est classé en zone urbanisée 5UB du PLU de Castelnau-le-Lez, et s'inscrit dans ce site stratégique en entrée de ville, à proximité immédiate de la station Charles de Gaulle de la ligne 2 de tramway, dont le réaménagement s'étend également à un îlot voisin, dénommé « *Charles de Gaulle Sud* ». Ce dernier est situé en zone urbanisée 1UB du PLU et doit également muter.

Cette opération nécessitait, en plus des aménagements et équipements qui lui sont propres, la réalisation d'équipements publics importants, avec notamment un réaménagement de voies et espaces publics au droit de la place Charles de Gaulle et de la rue du Prado et du carrefour Aristide Briand. La réalisation des équipements publics précités bénéficiant également à la deuxième opération envisagée « *extension Charles de Gaulle Sud* », un périmètre de PUP « *Prado Concorde-Charles de Gaulle Sud* » a été créé par délibération n°13480 du Conseil de Métropole en date du 16 décembre 2015, en application de l'alinéa II de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions proposées dans la présente délibération sont justifiées par le déroulement de l'élaboration et mise en œuvre du PUP « *périmétral* » décrit ci-après.

Ce projet urbain partenarial a été élaboré au cours de l'année 2015 en concertation entre la commune, Montpellier Méditerranée Métropole et le groupement de promoteurs accompagnés de leur maître d'œuvre. Dans ce cadre a été intégré au programme des équipements publics du PUP périmétral, le chiffrage prévisionnel produit par le maître d'œuvre du promoteur.

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le Conseil de Métropole a :

- Approuvé l'emprise du PUP périmétral « *Prado-Concorde - Charles de Gaulle Sud* », qui intègre deux opérations :
 - « *Prado-Concorde* », en bordure de laquelle est située la station Charles de Gaulle de la ligne 2 du tramway. Cet îlot est enclavé par un réseau de voies, qui le coupe du reste de la Ville et de l'îlot voisin « *Charles de Gaulle sud* », dont notamment la voie principale d'entrée de ville depuis Montpellier qui supporte un important flux de circulation. La greffe de cet îlot au tissu urbain environnant constitue un enjeu majeur pour son intégration urbaine et pour l'émergence d'un quartier autour de la centralité constituée par la place « *Charles de Gaulle* » qui intègre en son sein la station de tramway et l'arrêt pour les bus urbains.
 - « *Charles de Gaulle Sud* », îlot devant également muter autour de la place précitée et dont les terrains ont vocation à être aussi desservis par les mêmes équipements publics que ceux nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière « *Prado-Concorde* ».
- Fixé les modalités de partage des coûts des équipements publics définis dans le programme entre les deux opérations précitées ;
- Approuvé la convention de PUP, signée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SAS du Prado, relative à l'opération « *Prado-Concorde* ».

Début 2016, date à laquelle Montpellier Méditerranée Métropole a exercé pleinement sa compétence « *voirie* », afin d'anticiper la phase opérationnelle du PUP périmétral et face à la complexité du projet, une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) a été lancée pour stabiliser le montage technique et financier du PUP. Cette mission a mis en évidence les points suivants concernant les aspects :

- Financiers : nécessité de provisionner 10 % d'aléas en phase « *chantier* » au lieu de 4 % initialement prévus, d'augmenter la rémunération du Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS), et celle de l'équipe de maîtrise d'œuvre (Architecte urbaniste et Bureau d'Etude Technique) ;
- Techniques : le parti d'aménagement de l'espace public initialement envisagé nécessite des modifications aux conséquences techniques et financières conséquentes, notamment concernant :
 - La place centrale plantée qui est inenvisageable du fait de la présence en sous-sol de nombreux réseaux primaires (Enedis, Télécom, EU, AEP etc...) ;
 - La mise en accessibilité de l'espace public liée, notamment, à la présence d'Etablissement Recevant du Public et de la station multimodale « *Charles de Gaulle* » au sein du périmètre du PUP. Ceci a nécessité la mise en œuvre de continuités de circulation pour les personnes à mobilité réduite (ex : rampe d'accès, non prévue initialement, avec murs de soutènements afin de l'adapter au mieux à la topographie du fait de sa situation en contrebas de la voie, etc ...).

Le 23 août 2016, une convention de PUP a été signée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SAS du Prado, relative à l'opération « *Prado-Concorde* », première opération mise en œuvre dans le cadre du périmètre du PUP.

En septembre 2016, début de la phase opérationnelle du PUP, une mission de maîtrise d'œuvre a été lancée par Montpellier Méditerranée Métropole notamment pour produire un Avant-Projet Détaillé (APD). Celui-ci a mis en évidence les écarts de coûts suivants avec les estimations initiales :

- Aménagement du carrefour Briand : +30% ;

- Aménagement Prado Haut : +70% ;
- Aménagement Prado bas + 20% (hors Aménagement espaces verts).

Au vu du constat ci-dessus, les études conduites lors de l'élaboration du Projet (PRO) intégrant notamment le plan masse « *stabilisé* » de l'opération « *Prado-Concorde* » ont permis d'intégrer les évolutions nécessaires, quantitatives et qualitatives, du programme des travaux. Il en résulte :

- Une évolution du programme de travaux car le plan d'aménagement de l'espace public a évolué prenant notamment en compte l'aménagement de la place de l'étoile non prévue initialement ;
- Une nouvelle estimation à la hausse du programme d'équipements publics du PUP périmétral « *Prado-Concorde - Charles de Gaulle Sud* », résultant à la fois de cette évolution nécessaire du programme et de l'évolution des coûts initialement estimés.

Au vu du contenu du programme d'équipements publics et du coût de celui-ci, la signature d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre initial a été délibéré en Conseil de Métropole le 19 juillet 2018.

Lors du même Conseil, la signature d'un avenant à la convention initiale de PUP concernant l'opération « *Prado-Concorde* » a été également délibérée afin d'acter :

- L'intégration du réaménagement de la place de l'étoile dans le programme d'équipements publics du PUP périmétral « *Prado-Concorde - Charles de Gaulle Sud* » ;
- Le réajustement du coût des équipements publics d'infrastructure à l'issue de la consultation des entreprises.

Cet avenant n'a pas été signé par le promoteur, car dans le même temps :

- L'emprise du projet portant sur les îlots « *Prado-Concorde* » et « *Charles de Gaulle Sud* » a subi des modifications concernant l'emprise du PUP périmétral et la programmation des opérations incluses dans celui-ci ;
- De nouveaux ajustements, en phase de chantier, ont eu lieu concernant l'aménagement de l'espace public.

Il résulte du contexte décrit ci-avant que :

- Le cout total du programme des équipements publics à réaliser dans le cadre du périmètre du PUP « *Prado-Concorde – Charles de Gaulle Sud* », est fixé à 4 230 845 € HT réparti comme suit :
 - Aménagement de l'espace public : 3 060 845 € HT ;
 - Restitution du parking P+R : 1 170 000 € HT.
- Au vu de l'évolution de la programmation des opérations incluses dans le périmètre du PUP « *Prado-Concorde – Charles de Gaulle Sud* », le tableau présentant la participation financière de chacune des opérations au programme d'équipements publics du PUP périmétral « *Prado-Concorde – Charles de Gaulle Sud* » doit être modifié comme suit :

Equipements publics	Coût global estimé en € HT	Part à la charge de l'opération "Prado-Concorde"		Part à la charge de l'opération sur l'îlot "Charles de Gaulle sud"		Part à la charge de Montpellier Méditerranée Métropole	
		%	€	%	€	%	€
Aménagement de l'espace public	3 060 845€	44%	1 336 478 €	31%	959 156 €	25%	765 211 €
Restitution du Parking P+R	1 170 000€	50%	579 952 €	25%	297 548 €	25%	292 500 €
TOTAL	4 230 845€		1 916 430€		1 256 704€		1 057 711€

- Le périmètre d'application du PUP périmétral « *Prado-Concorde – Charles de Gaulle Sud* » doit être modifié comme décrit dans l'annexe à la présente délibération. La durée d'application de ce dernier d'une durée de 15ans reste cependant inchangée.
- L'avenant à la convention de PUP « *Prado-Concorde* » initiale, intègre toutes les évolutions décrites ci-avant, à la fois liées à la programmation des opérations incluses dans le périmètre du PUP et au programme d'équipement public, qui en résulte soit notamment :
 - L'élargissement de l'emprise du PUP périmétral « *Prado-Concorde - Charles de Gaulle Sud* » afin d'intégrer une nouvelle parcelle ;
 - La modification du programme des équipements publics incluant notamment l'aménagement de la place de l'étoile, et les évolutions de coût détaillées ci-avant ;
 - La rémunération pour la mission d'AMO et de CSPS, le coût des études préalables à la phase opérationnelle du PUP périmétral, non pris en compte initialement ;
 - La nouvelle participation financière de chacune des opérations, liée à l'évolution des programmes de constructions, prenant en compte la SDP réellement réalisée en ce qui concerne l'opération « *Prado-Concorde* » et la SDP prévisionnelle de l'opération à venir « *Charles de Gaulles Sud* » ;
 - La modification de la participation publique au financement du programme d'équipement public du périmètre de PUP ;
 - La modification de la participation mise à la charge de l'opération « *Prado-concorde* » et de son échéancier de paiement ;
 - La modification des délais de réalisation des travaux du programme d'équipements publics ;
 - L'intégration d'une clause de réajustement de la participation de l'opération « *Prado-Concorde* » au coût réel.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver le nouveau périmètre d'application du PUP « *Prado-Concorde – Charles de Gaulle Sud* » dont la durée de 15 ans reste inchangée ;
- approuver les modalités de partage des coûts liés aux évolutions précitées ;
- approuver l'avenant n°1 à la convention initiale de projet urbain partenarial, relative à l'opération « *Prado-Concorde* », signée en date du 23 août 2016 ;
- retirer la délibération n°M2018-345 du 19 juillet 2018 ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de la Métropole, chapitre 908 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer l'avenant ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 80 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 27/12/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 27 décembre 2019
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20191218-110922-CC-1-1
Acte Certifié exécutoire :
Réception en Préfecture : 27/12/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Convention initiale de PUP
- annexe n°1 périmètre PUP
- Annexe 1 périmètre Convention
- Annexe 3 schéma intervention travaux
- Projet d'avenant 1 à la convention initiale

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.